

ABSENCE DE SCOT APPLICABLE

DOSSIER DE DEMANDE DE DEROGATION A LA REGLE D'URBANISATION LIMITEE EN L'ABSENCE DE SCOT APPLICABLE

APPLICATION DE L'ARTICLE L. 122-2
DU CODE DE L'URBANISME (*Ante* ALUR)



**Guide applicable pour les procédures d'urbanisme
prescrites avant la loi ALUR (26/03/14)**



I-Article L122-2 du code de l'urbanisme

Dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle.

Jusqu'au 31 décembre 2012, le premier alinéa s'applique dans les communes situées à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer ou à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population. A compter du 1er janvier 2013 et jusqu'au 31 décembre 2016, il s'applique dans les communes situées à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer ou à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 15 000 habitants au sens du recensement général de la population.

191 communes de l'Yonne sont impactées par les agglomération de Montereau (77), Gien (45), Sens (89) et Auxerre (89) (*cf.* annexe 2).

A compter du 1er janvier 2017, il s'applique dans toutes les communes.

Dans les communes où s'applique le premier alinéa et à l'intérieur des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation après l'entrée en vigueur de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce ou l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée.

Il peut être dérogé aux dispositions des trois alinéas précédents soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture, soit, jusqu'au 31 décembre 2016, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 (*). La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan. Lorsque le préfet statue sur une demande de dérogation aux dispositions du troisième alinéa du présent article, il vérifie en particulier que le projet d'équipement commercial envisagé ne risque pas de porter atteinte aux équilibres d'un schéma de cohérence territoriale dont le périmètre est limitrophe de la commune d'implantation du fait des flux de déplacements de personnes et de marchandises qu'il suscite.

Le préfet peut, par arrêté motivé pris après avis de la commission de conciliation, constater l'existence d'une rupture géographique due à des circonstances naturelles, notamment au relief, et, en conséquence, exclure du champ d'application du présent article une ou plusieurs communes situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants jusqu'au 31 décembre 2012, ou de plus de 15 000 habitants du 1er janvier 2013 au 31 décembre 2016.

(*) Etablissement public porteur du SCOT



II-Dans quels cas faut-il demander une dérogation ?

Pour les plans locaux d'urbanisme (PLU)

- l'ouverture à l'urbanisation des zones naturelles N et des zones agricoles A,
- l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser AU créées après le 1^{er} juillet 2002.

Par zones à urbaniser AU, il convient d'entendre les zones dont l'urbanisation est soumise par le règlement à une modification ou à une révision du PLU. Ces zones dites fermées sont généralement classées 2AU en opposition aux zones 1AU dites strictes. Par conséquent, le déclassement d'une zone agricole en zone 2AU ne donne pas lieu à une demande de dérogation. C'est uniquement lorsque le PLU est modifié ou révisé qu'il faut demander une dérogation.

Pour les plans d'occupation des sols (POS)

- l'ouverture à l'urbanisation des zones naturelles,
- l'ouverture à l'urbanisation des zones NA créées après le 1^{er} juillet 2002.

Par zones naturelles des POS, il y a lieu d'entendre les zones d'habitat diffus NB, agricoles NC et naturelles ND. Concernant les zones NA, celles-ci sont, sauf rares exceptions, antérieures au 1^{er} juillet 2002, donc non concernées par la demande de dérogation.

Enfin, dans les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation après l'entrée en vigueur de la Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat

- pour l'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L 752.1 du code du commerce,
- pour l'autorisation prévue aux articles L 212-7 et L 212-8 du code du cinéma et de l'image animée.

III-Quand demander une dérogation ?

Les dispositions de l'article L 122-2 du code de l'urbanisme ne sont pas applicables quand les collectivités élaborent pour la première fois un document d'urbanisme (collectivités régies par le règlement national d'urbanisme qui se dotent d'un PLU).

La demande de dérogation peut intervenir :

- Dans le cadre de l'élaboration d'un PLU par une collectivité disposant d'un POS ou d'une révision générale d'un PLU (en phase d'arrêt dans les deux cas),
- Dans le cadre d'une révision allégée, d'une déclaration de projet (avant l'examen conjoint dans les deux cas) ou d'une modification (avant notification aux personnes publiques associées),
- Dans le cadre d'une demande d'autorisation formulée aux titres de l'article L. 752-1 du code du commerce ainsi que des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée .

Pour un document d'urbanisme, la dérogation, si elle est accordée, doit figurer dans le dossier soumis à enquête publique.

IV-Qui demande et qui accorde la dérogation ?

La demande de dérogation est formulée :

- par l'organe délibérant de la collectivité qui est maître d'ouvrage du document d'urbanisme
- ou
- par le porteur du projet soumis à autorisation aux titres de l'article L 752.1 du code du commerce ainsi que des articles L 212-7 et L 212-8 du code du cinéma et de l'image animée .



Jusqu'au 31 décembre 2016, les structures porteuses de SCoT étant constituées et un périmètre de SCOT ayant été publié à leur échelle par arrêté préfectoral, la dérogation est éventuellement accordée par l'établissement public compétent en matière de schéma de cohérence territoriale (SCOT).

- Ainsi, pour les communes relevant du SCoT du Pays de Puisaye Forterre Val d'Yonne (*cf.* annexe 3), les dossiers de demande de dérogation sont à adresser, avec accusé de réception, à l'adresse suivante :

Monsieur le Président du PETR de Puisaye Forterre Val d'Yonne
Rue Raymond Ledroit
89 170 Saint Fargeau

- Pour les communes relevant du PETR du Nord de l'Yonne (*cf.* annexe 4), les dossiers de demande de dérogation sont à adresser, avec accusé de réception, à l'adresse suivante :

Monsieur le Président du PETR du Nord de l'Yonne
A la communauté de communes du Sénonais
14, boulevard du 14 juillet
89 105 Sens Cedex

- Pour les communes relevant du PETR du Grand Auxerrois (*cf.* annexe 5), les dossiers de demande de dérogation sont à adresser, avec accusé de réception, à l'adresse suivante :

Monsieur le Président du PETR du Grand Auxerrois
A la communauté d'agglomération de l'Auxerrois
3 bis, rue Clémenceau
89 000 Auxerre

A compter du 1^{er} janvier 2017, en l'absence de SCOT approuvé, le Préfet sera de nouveau compétent pour accorder une dérogation après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture.

Pour les dérogations relevant de la compétence du Préfet, les dossiers seront adressés

MONSIEUR LE PREFET DE L'YONNE
Direction des collectivités et politiques publiques
1, place de la Préfecture
89016 AUXERRE CEDEX

Pour un document d'urbanisme et quelle que soit la procédure, **les dossiers seront fournis** :

- Sous forme papier (1 exemplaire),
- Sous forme numérique :
 - Au format pdf compressé à 300 dpi maximum pour les pièces « écrites » (rapport de présentation par exemple),
 - Au format vectorisé de type MIF/MID géoréférencé en Lambert 93 pour les documents graphiques (zonage).



V-Quels sont les critères d'analyse ?

La dérogation est accordée ou refusée à l'issue d'une analyse de type « bilan coûts-avantages » du projet objet de la demande en comparant :

- D'une part les inconvénients de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles,
- D'autre part l'intérêt que représente le projet, la révision générale, la révision allégée ou la modification du document d'urbanisme pour la collectivité maître d'ouvrage de celui-ci.

Pour un projet d'équipement commercial, le Préfet est par ailleurs chargé de vérifier si le projet ne risque pas de porter atteinte aux équilibres d'un SCOT limitrophe du fait des flux de déplacements de personnes et de marchandises suscités.

Compte-tenu de ces éléments, le dossier doit être conçu de telle sorte que le projet puisse être appréhendé selon une approche intercommunale.



Annexe 1 : Quelle est la composition du dossier de demande de dérogation ?

Le dossier doit comporter les éléments permettant d'appréhender *a minima* :

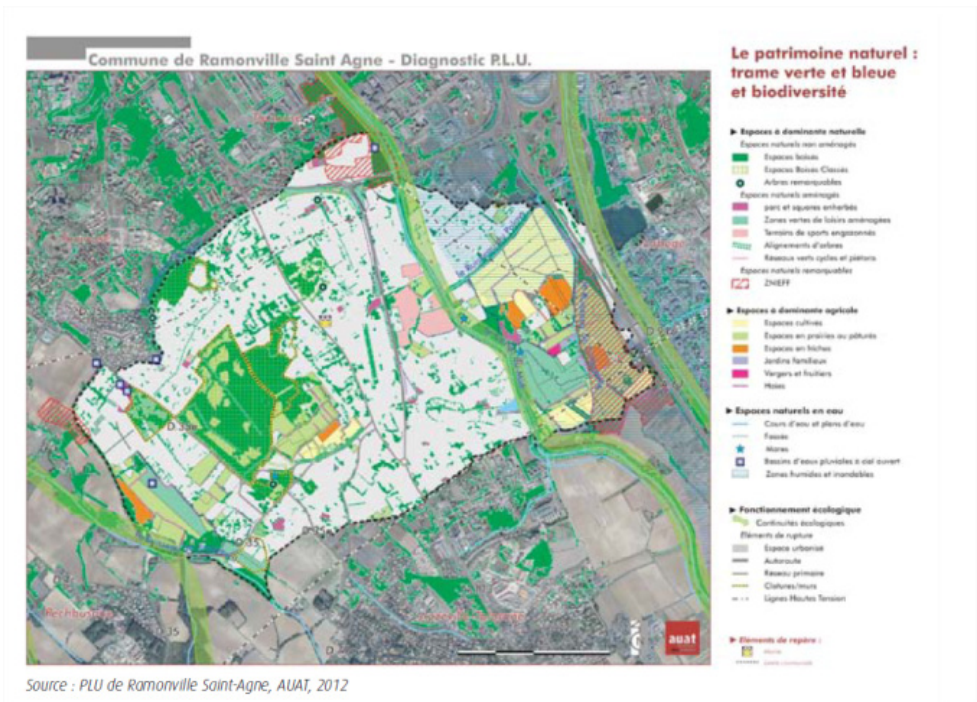
ELEMENTS GENERAUX

1°) La situation de la commune dans son contexte communal et intercommunal :

- Situation géographique,
- Organisation spatiale du territoire,
- Documents supra-communaux opposables (PLH, SDAGE, *etc.*),
- Répartition des compétences entre la commune et les intercommunalités (habitat, économie, équipements, *etc.*),
- Caractéristiques démographiques,
- Analyse quantitative et qualitative de la consommation d'espaces naturels et agricoles sur 30 ans avec approche détaillée sur les 10 dernières années,
- Analyse des potentialités foncières au sein du tissu existant,
- Principaux éléments :
 - Du diagnostic agricole (types de cultures, valeur des sols, circulation des engins agricoles, carte des périmètres d'éloignement ICPE et RSD, bilan des mesures agro-environnementales, bilan de la mise en œuvre du 1% topographique),

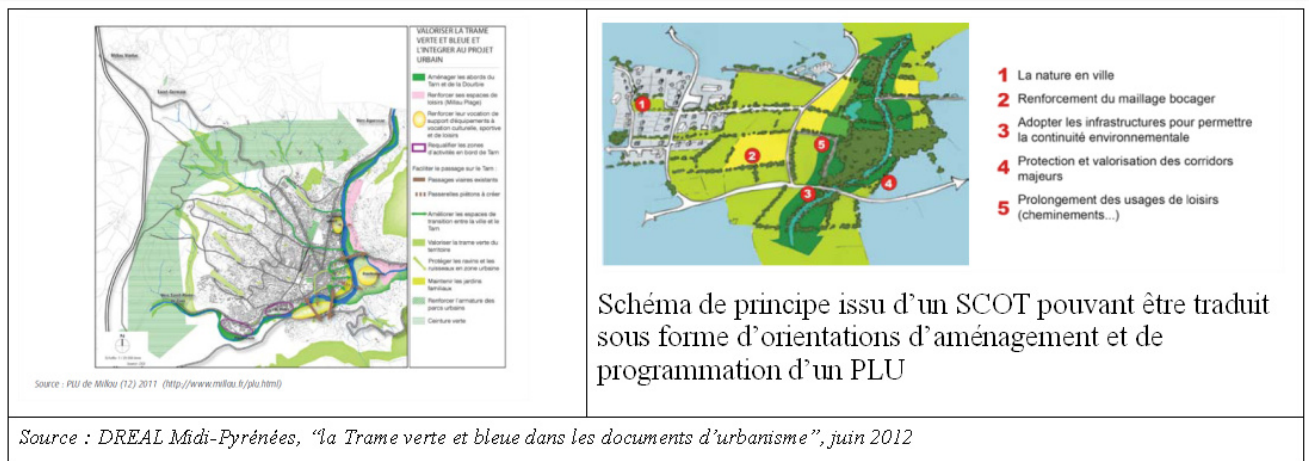


- De l'état initial de l'environnement et de l'analyse paysagère.



2°) Les orientations du document d'urbanisme opposable et/ou projeté :

- La traduction graphique des orientations du PADD,
- Les perspectives démographiques ainsi que les besoins en logements et en équipements qui en découlent,
- Les perspectives économiques et les besoins en foncier qui en découlent,
- Les modalités d'optimisation des potentialités foncières au sein du tissu urbain existant et les modalités de requalification/mutation de ce même tissu,
- L'organisation générale de la commune au sortir du projet de PLU et la consommation d'espace induite (cartographie du zonage sur fond cadastral et vue aérienne),
- Les modalités de traduction de la trame verte et bleue ainsi que de sa préservation.



L'utilisation de zones indicées prenant spécifiquement en compte la problématique de la biodiversité et de la trame verte et bleue permet d'adapter le règlement par des sous-secteurs adaptés à des objectifs spécifiques.

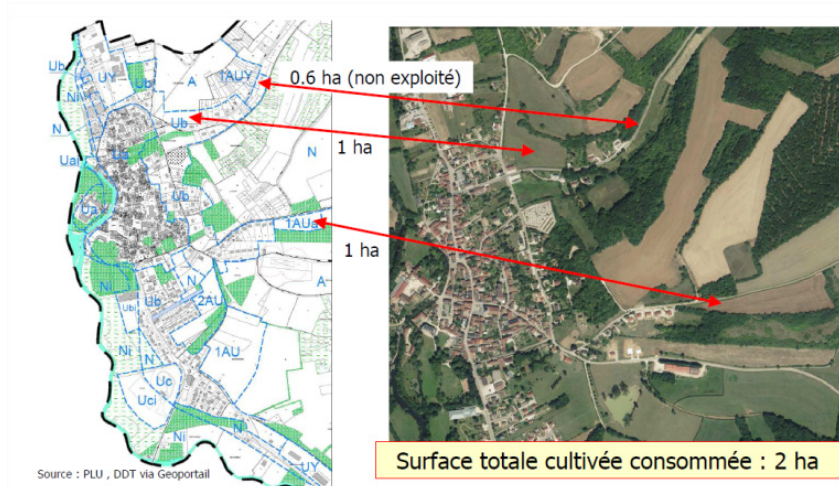
Il est ainsi possible de moduler les règles de construction (y compris clôtures) et d'identifier la TVB dans le règlement graphique.

Exemple : La commune de Nice a cartographié l'ensemble de ses trames vertes et bleues par rapport au réseau hydrographique, aux espaces forestiers, aux zones naturelles : zones nodales, zones tampons et corridors écologiques (entourés de rouge). La TVB est dessinée à la parcelle avec des limites claires et précises. La cartographie de la TVB est ainsi un second document de zonage, annexé au plan de zonage. Les zones concernées par la trame verte et bleue font l'objet de points spécifiques dans le règlement.



Source : DREAL Midi-Pyrénées, "La Trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme", juin 2012

3°) Le repérage cartographique des différentes zones :



INFORMATIONS RELATIVES A CHAQUE DEMANDE DE DEROGATION

1°) L'analyse de chaque secteur de la commune soumis à dérogation clairement repéré sur la cartographie :

- Impact sur l'environnement (patrimoine architectural et urbain, perception du site et depuis le site, relief, impact sur la gestion de la forêt et l'agriculture, milieux sensibles, continuités et corridors écologiques, nature des sols et qualité des eaux, modalités de traitement des eaux usées)
- Impact sur l'activité agricole : exploitations affectées (cf infra tableau par exploitant avec détail des superficies initiales / futures), anticipation des conflits d'usage,
- Prise en compte des risques et nuisances,
- Forme urbaine attendue et densité du bâti (orientation d'aménagement et de programmation / schéma d'ensemble détaillés),
- Impact pour les communes voisines en termes de cohérences des politiques urbaines, de déplacements, d'activité économique ou commerciale.



2°) Une représentation graphique permettant d'appréhender aisément la localisation, les caractéristiques (photos en vue proche ou éloignée, coupes, plans topographiques) et les superficies concernées de chaque secteur.

		
POS approuvé le xxx	Vue aérienne du xxx	Projet de PLU, secteur 1, x Ha

3°) Un tableau faisant apparaître pour chaque zone et chaque secteur :

- Les surfaces restant à urbaniser en zone urbaine et les capacités de densification du bâti qui correspondent,
- Les capacités et densités des différents secteurs soumis à dérogation,
- Les capacités d'urbanisation au sein des zones naturelles et agricoles (équipements d'intérêt public et collectif, bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole, capacités des secteurs en « pastillage », capacités en terme de changements de destination).

Secteurs soumis à dérogation	Type de document d'urbanisme (PLU, POS, CC)	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, zone AU,	Vocation souhaitée du secteur (zone U, AU)	Surface concernée	Capacité d'accueil du tissu urbain	Contribution du secteur à la satisfaction du besoin global en logement/activité/service/équipement de la collectivité	Besoin global en logement/activité/service/équipement de la collectivité
Secteur 1							
Secteur 2							
...							
Total							

4°) Deux tableaux spécifiquement dédiés à l'impact du PLU sur les exploitations agricoles. Il s'agit de regrouper les données issues du travail précédent par exploitation sur la base du tableau ci-dessous. Le PLU doit conclure sur la pérennité de chacune des exploitations.

Exploitation	Surface agricole utile de l'exploit°	OTEX	Zone d'affectation dans le document d'urbanisme en vigueur	Zone d'affectation dans le document d'urbanisme projeté
Exploitant XXXXXX	XX ha	Céréalière	XX ha en zone NC (x%)	XX ha en zone U (x%)



Impact sur les mesures agro-environnementales engagées, sur les parcelles engagées en agriculture biologique, sur les parcelles en gel fixe (référence PAC de l'année N-1) :

EXPLOITATION engagée dans une mesure agro-environnementale	N° d'Ilots engagés dans une mesure MAER2	Zone d'affectation dans le document d'urbanisme en vigueur	Zone d'affectation dans le document d'urbanisme projeté
Exploitant XXXXX	p. ex. : 41, 42, 43, 51, 52, 59 et 73	XX ha en zone NC (x%)	XX ha en zone U (x%)

Les maîtres d'ouvrages peuvent naturellement apporter des éléments complémentaires, la composition du dossier étant ici définie *a minima*.

Enfin, le dossier pourra utilement comporter un résumé non technique sous la forme d'un diaporama composé au maximum de 15 diapositives. Ce résumé sera utilisé lors de l'examen du projet en commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

Ce document est téléchargeable à l'adresse suivante :

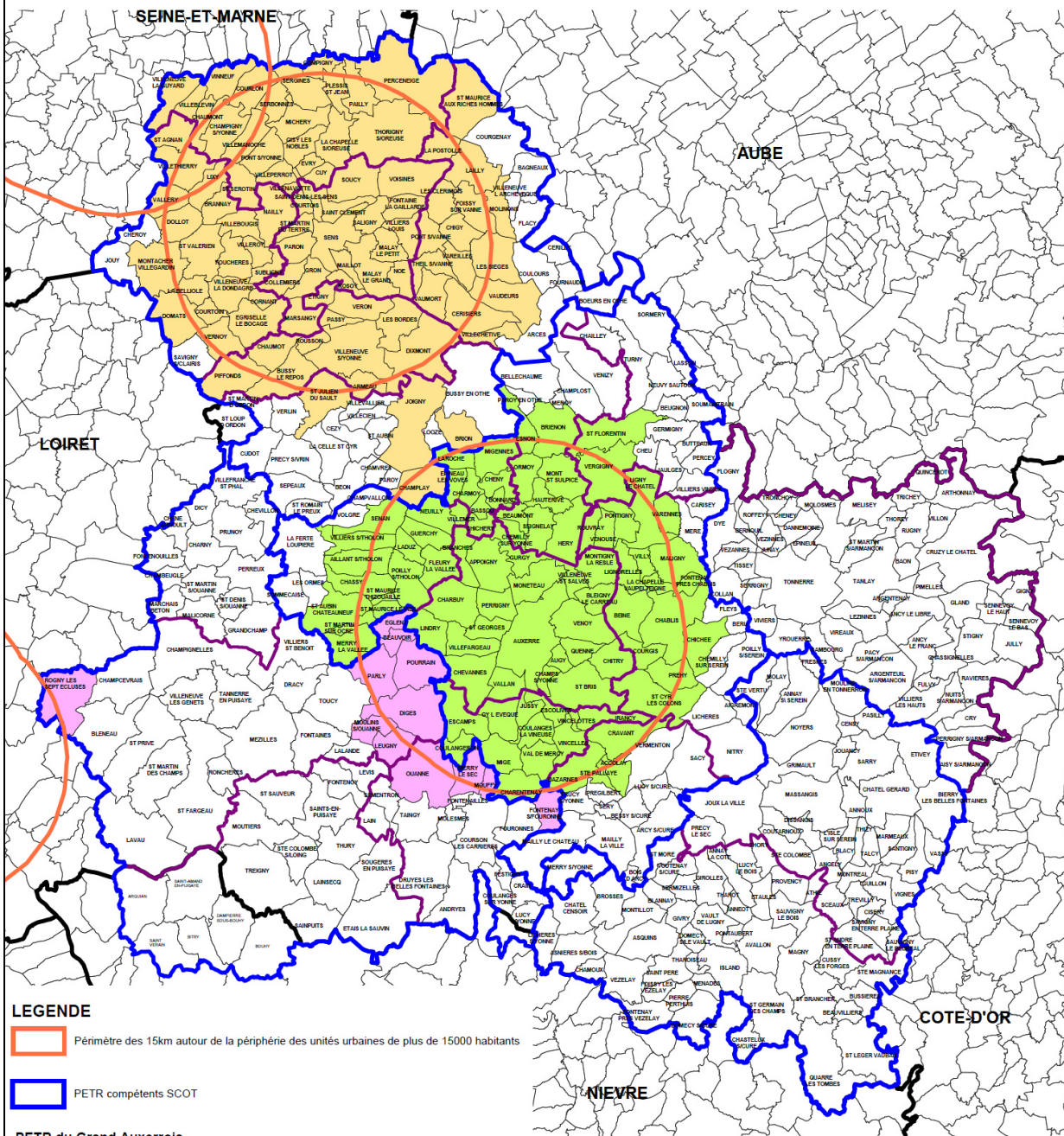
<http://www.yonne.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-et-construction/Amenagement-du-territoire/Documents-de-planification>





Mise en oeuvre de la règle d'urbanisation limitée dans l'Yonne (L.122.2 du C.U.)

COMMUNES IMPACTEES POUR UNE REVISION/MODIFICATION DE POS/PLU PRESCRITE AVANT LE 26 MARS 2014



LEGENDE

Périmètre des 15km autour de la périphérie des unités urbaines de plus de 15000 habitants

PETR compétents SCOT

PETR du Grand Auxerrois

Communes concernées par la règle d'urbanisation limitée depuis le 01/01/2013 - Dégrogation de compétence PETR du Grand Auxerrois

PETR du Nord de l'Yonne

Communes concernées par la règle d'urbanisation limitée depuis le 01/01/2013 - Dégrogation de compétence PETR du Nord de l'Yonne

PETR du Pays de Puisaye-Forterre Val d'Yonne

Communes concernées par la règle d'urbanisation limitée depuis le 01/01/13 - Dégrogation de compétence PETR du Pays de Puisaye-Forterre Val d'Yonne

Périmètre des communautés de Communes

Limites de département

©IGN 2012 - Extrait des fichiers BD CARTO® IGN
Reproduction interdite
Réalisation DDT89 - SUHR- UAU - janvier 2015

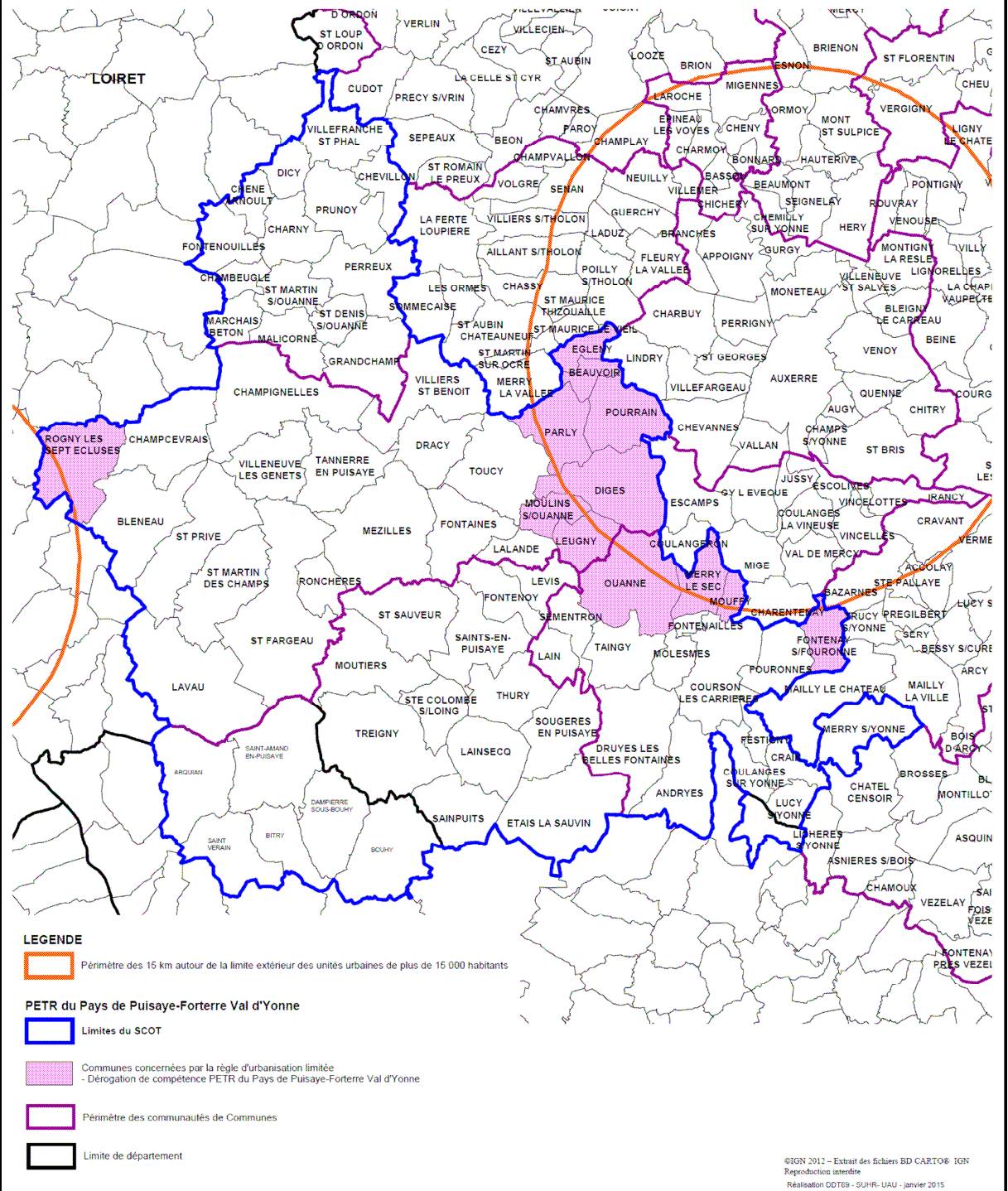


Annexe 3 – Communes concernées par la règle de l'urbanisation limitée et dont l'autorité compétente est le PETR de Puisaye Forterre Val d'Yonne

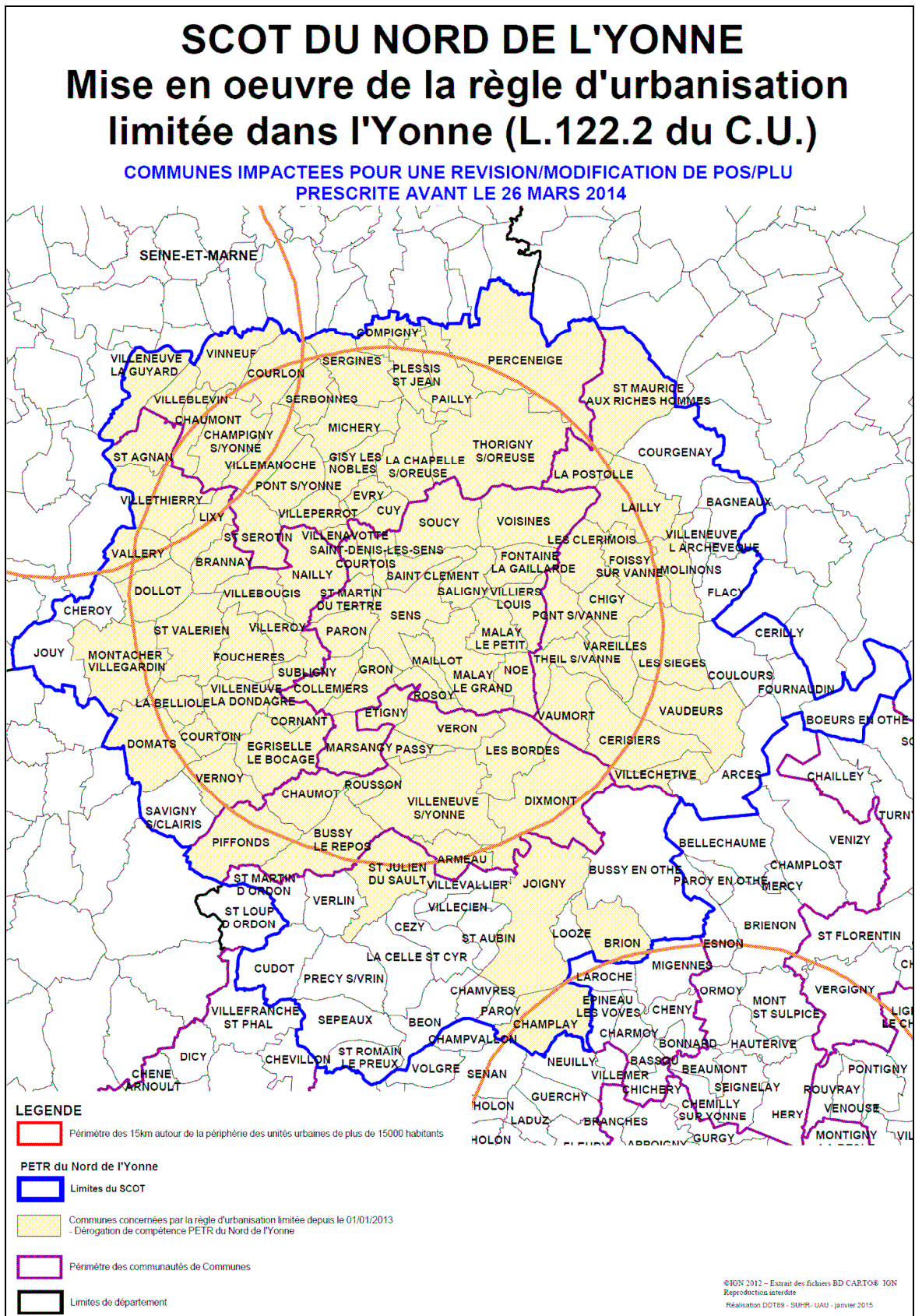
SCOT DU PAYS DE PUISAYE-FORTERRE VAL D'YONNE

Mise en oeuvre de la règle d'urbanisation limitée dans l'Yonne (L.122.2 du C.U.)

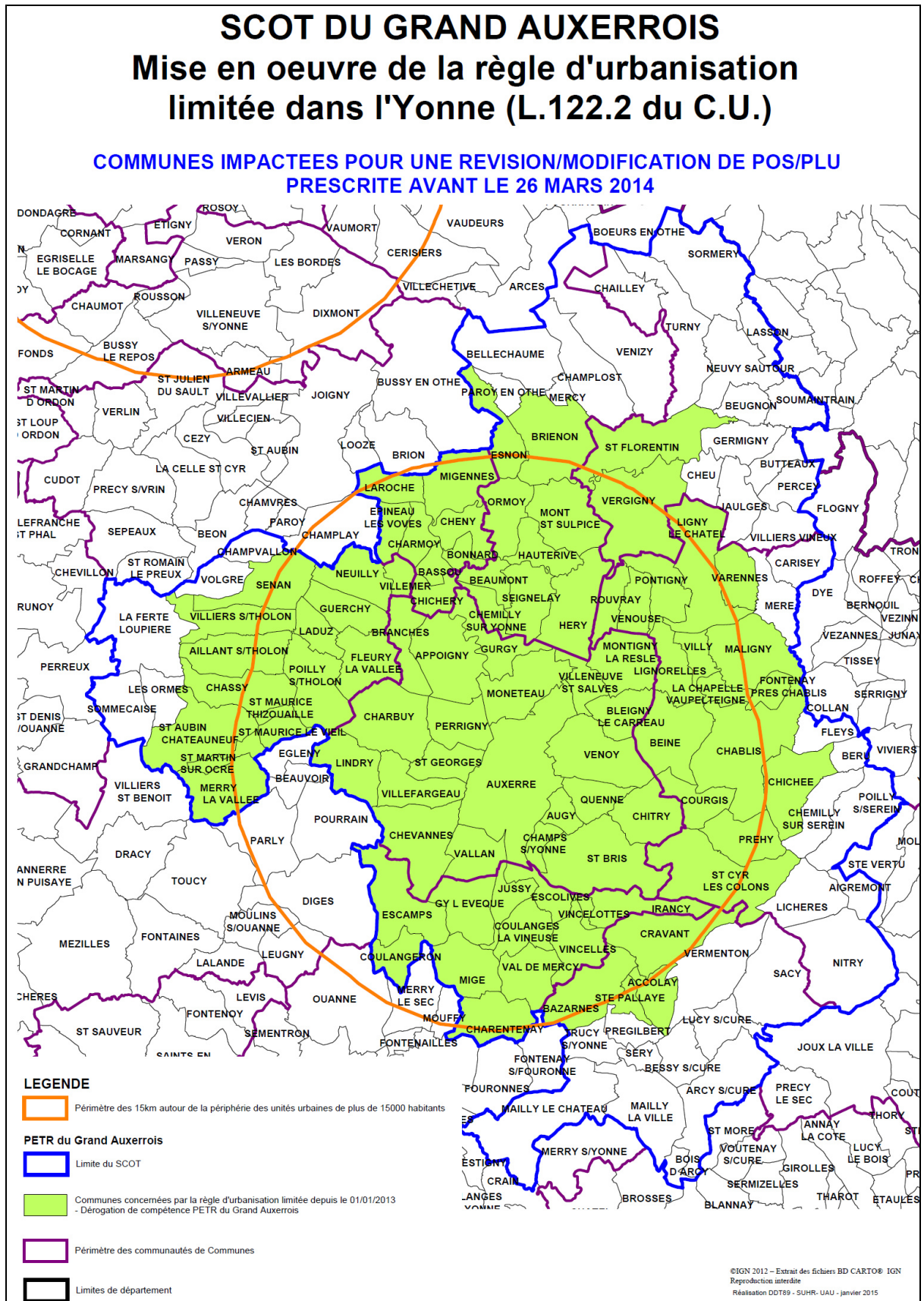
COMMUNES IMPACTÉES POUR UNE REVISION/MODIFICATION DE POS/PLU PRESCRITE AVANT LE 26 MARS 2014



Annexe 4 – Communes concernées par la règle de l'urbanisation limitée et dont l'autorité compétente est le PETR du Nord de l'Yonne



Annexe 5 – Communes concernées par la règle de l'urbanisation limitée et dont l'autorité compétente est le PETR du Grand Auxerrois



Annexe 6 : Mentions à faire figurer dans une délibération tirant le bilan de la concertation et arrêtant un projet de PLU

Introduction :

Monsieur le Maire rappelle aux membres du conseil municipal que la commune de [] est située à moins de 15 kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 15 000 habitants au sens du recensement général de la population.

Monsieur le Maire ajoute que, conformément à l'article L 122-2 du code de l'urbanisme, les zones suivantes sont soumises à la règle d'urbanisation limitée en l'absence de schéma de cohérence territoriale :

- Déclassement de [] hectares de zone [] en zone [],
- Extension de [] hectares de zone [] au dépend de la zone [],
- Ouverture à l'urbanisation de la zone d'urbanisation future []
- Etc.

Visas :

Vu l'article L122-2 du code de l'urbanisme.

- Etc.

Décision :

Après en avoir délibéré, le conseil municipal :

- Sollicite de la part de Monsieur le préfet de l'Yonne **OU** de Monsieur le président du PETR [] une dérogation à la règle d'urbanisation limitée au titre de l'article L 122-2 du code de l'urbanisme et décide que le projet de PLU lui sera notifié en ce sens,
- Etc.

MODELE DE COURRIER DE DEMANDE DE DEROGATION

Objet : Demande de dérogation à l'urbanisation limitée au titre de l'article L 122-2 du code de l'Urbanisme

Réf. : Nom du projet et procédure dans laquelle il s'inscrit (élaboration d'un PLU **OU** révision d'un PLU **OU** modification d'un POS/PLU **OU** demande d'autorisation au titre de l'article L 752.1 du code du commerce **OU** demande d'autorisation au titre des articles L 212-7 et L 212-8 du code du cinéma et de l'image animée).

PJ : []

Lettre recommandée avec accusé de réception

Monsieur le Préfet **OU** Monsieur le président du PETR.....

Par délibération en date du [], la commune / communauté de communes a engagé la procédure d'élaboration / révision / modification d'un plan d'occupation des sols / plan local d'urbanisme,

Conformément à l'article L 122-2 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de solliciter de votre part une dérogation à la règle d'urbanisation limitée pour :

- Le déclassement de [] hectares de zone [] en zone [],
- L'extension de [] hectares de zone [] au dépend de la zone [],
- L'ouverture de la zone d'urbanisation future []

OU

J'ai l'honneur de vous adresser ci-joint une demande d'autorisation au titre de l'article L 752.1 du code du commerce, demande d'autorisation au titre des articles L 212-7 et L 212-8 du code du cinéma et de l'image animée)

- L'autorisation de mon projet de [] au sein de la zone d'urbanisation future []

